

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.18/18

o obvyklé ceně užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 003/2932 obsažené v obytné budově čp. 2925 až 2932 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 4612/1, 4613/1, 4614/1, 4615/1, 4616/1, 4617/1, 4618/1, 4619/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník : Eduard Schubada
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 003/2932 obsažené v obytném domě čp. 2925 až 2932 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 4612/1, 4613/1, 4614/1, 4615/1, 4616/1, 4617/1, 4618/1, 4619/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 5.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 7 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.6. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 003/2932 obsažené v obytné budově čp. 2925 až 2932 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 4612/1, 4613/1, 4614/1, 4615/1, 4616/1, 4617/1, 4618/1, 4619/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	užívatelská práva a povinnosti k družstevní bytové jednotce č. 003/2932 obsažené v obytném domě čp. 2925-2932 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 4612/1, 4613/1, 4614/1, 4615/1, 4616/1, 4617/1, 4618/1, 4619/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most
Adresa předmětu ocenění:	Budovatelů 2925-2932/144-158 434 01 Most
LV:	4780
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Most II
Počet obyvatel:	66 768

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.6.2018 za přítomnosti zástupce/družky/ insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Most ze dne 1.6.2018 pro k.ú. Most II LV 4780 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Most II v lokalitě oceňované nemovité věci /obytného domu/ v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 2932 a bytové jednotky č. 003, pozemkové parcely p.č. 4619/1 které byly zpřístupněny zástupcem insolvenčním dlužníkem
- pořízená fotodokumentace obytného domu čp. 2932 a interiéru bytové jednotky č. 003/2932
- individuální výpočet koeficientu vybavení bytové jednotky č. 003/2932
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

„Bytové družstvo 265“, tř. Budovatelů, 43401 Most, IČ: 25006410

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění bytové jednotky v družstevním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o družstevní bytové jednotce č. 003/2932 obsažené v družstevním obytném domě čp. 2925 až 2932 na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 4612/1 až 4619/1 byly získány prohlídkou obytného domu, bytové jednotky a pozemkové parcely. Bytová jednotka byla zpřístupněna zástupcem /družkou/ insolvenčního dlužníka. Insolvenční dlužník

sám v bytové jednotce bydlí s rodinou. Bytová jednotka je v době ocenění řádně užívána a obývána /viz. foto/. Stáří obytného domu bylo získáno na základě informace předsedy bytového družstva, obytný dům byl kolaudován v roce 1964 - stáří tedy 54 let. Družstevní bytová jednotka je obsažena v samostatně stojícím deskovém domě obsahující osm bytových sekcí s čísly popisnými. Obytný dům se nenachází v původním stavu, obvodový plášť prošel revitalizací v roce 2007, byl zateplen a opatřen strukturovanou omítkou ve vícebarevném provedení, rekonstrukce lodžii zejména ocelového zábradlí s výplní drátoskla. V roce 2004 byla vyměněna okna na plastová, výtah byl rekonstruován v roce 2016. Vstupy do domu s novým dřevěným náplňovým portálem s napůl prosklenými dveřmi a schránkami. Výtah v domě instalován a po rekonstrukci. Vnitřní prostory domu bez změn, vstupy s původní dlažbou 10*10. Insolvenční dlužník je nájemcem bytové jednotky a sám ji neužívá.

Družstevní bytová jednotka je obsažena v obytném domě osm obytných sekcí - domů s vlastními čísly popisnými jako součást městské sídlištní ulice tř. Budovatelů v jižním segmentu města v blízkosti nákupního centra. Přední stranou obytný dům sousedí s třídou Budovatelů, ze všech dalších stran sídlištní výstavba stejných domů a okolní zeleň a infrastruktura sídliště.

Pozemkové parcely zast. plochy jsou plošně jen pod zastavěnou plochou bytových sekcí - osmi obytných sekcí a tvoří s ním jeden pozemkový útvar. Obytný dům o osmi bytových sekcích s vlastními čísly popisnými je postaven jako samostatný. S pozemkovými parcelami zastavěné plochy tvoří obytný dům jednotný funkční vlastnický kompaktní celek jednoho bytového družstva. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky - viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 003/2932 je obsažena v obytném domě postaveném jako samostatný deskový dům v sousedství dalších obytných panelových domů sídlištní výstavby města podél tř. Budovatelů. Obytný dům a jeho okolí je přístupný z městské asfaltové komunikace ulice tř. budovatelů a z obslužných chodníků. Okolí domu je sídlištní zeleň na pozemcích cizího vlastníka. Omezené parkování na přilehlé ulici.

Obytný dům není podsklepen, má přízemní technické podlaží obsahující nebytové provozní jednotky, zázemí domu, sklípky k bytům. Dále má dům sedm nadzemních obytných podlaží. Zastřešení domu je plochou, klempířské konstrukce úplné, parapety plastové s okny. Venkovní úpravy povrchů jsou zateplená hladká omítka se strukturovanou vícebarevnou omítkou.

Na přední fasádě svislé pruhy lodžii parapetním ocelovým zábradlím s prosklením. Výtahy v domech instalovány a po rekonstrukci. Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody dvouramenné betonové s povlaky PVC, na podestách a chodbách původní keramická dlažba 10*10. Vstupní prostory domu a podzemní podlaží také s původní s keramickou dlažbou. Vstupní dveře do bytů hladké bílé do ocel. zárubní. Napojení obytného domu na všechny inž. sítě, vytápění ústřední dálkové vč. ohřevu TUV.

Byt insolvenčního dlužníka nebyl rekonstruován, nachází se v původním vybavení od jeho dání do užívání /viz. foto/. Jen byl vyměněn kuchyňský nábytek před cca 1 rokem.

Dům je postaven montovanou, prefabrikovanou, typovou konstrukcí ze železobetonových plošných prvků svislých i vodorovných typu G 57, schody betonové dvouramenné s PVC, podesty a chodby s keramickou dlažbou. Dveře do bytů hladké do ocelových zárubní. V domě běžné vnitřní štukové omítky, ve vstupu původní keramická dlažba 10*10 cm. Dům je plně napojen na inž. sítě vč. dálkového vytápění vč. ohřevu TUV. Do vlastnictví bytového družstva patří pozemkové parcely zast. plochy na níž je obytný dům postaven. V okolí domu podobné panelové domy sídlištní výstavby.

Bytová jednotka č. 003/2932 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném jako součást sídlištní výstavby na jižním segmentu města Most. Bývalé okresní město je Most napojeno na okolí po silnici i železnici.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Družstevní bytová jednotka č. 003/2932

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 2+1 umístěné ve II. NP - 1. patře domu obytného domu /přízemní podlaží je technické s provozními jednotkami/. Bytová jednotka je běžně užívána k bydlení insolvenčním dlužníkem.

Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň do L s PVC, vstupní dveře hladké bílé původní do ocel. zárubně s bezp. zařízení, vestavěný nábytek. Sociální zařízení bytu umístěno v bytovém jádru. Z chodby přístupný záchod s WC mísou kombi, PVC, bez obkladu, vstup do instalačního jádra. Koupelna také z chodby s plechovou vanou bez předstěnou, není umyvadlo, PVC, obklad z desek. Kuchyně s kuch. nábytkem se dřezem /nemusí být ponechán jako ostatní nábytek/, plynový sporák, keramický obklad jen ze strany sporáku, PVC na podlaze. Kuchyně sousedí zadní stranou se soc. vybavením. V pokojích PVC na betonu, do OP dvoukřídlé prosklené dveře. Z ložnice vstup na lodžii s betonovou natřenou podlahou, ocel. profilové zábradlí s výplní drátoskla. Vytápění je dálkové ústřední včetně ohřevu TUV. Okna plastová vyměněná. Vnitřní dveře hladké bílé do ocel. zárubní a prosklené, mezi pokoji dvoukřídlé. Orientace oken na obě strany domu tj. na JV a SZ. V době prohlídky jak již uvedeno byt užíván k bydlení. Byt byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Užitná plocha místností bytové jednotky byla zaměřena laserovým měřidlem následovně:

- chodba	6,21 m ²
- koupelna	2,16 m ²
- záchod	0,97 m ²
- kuchyně	7,68 m ²
- obývací pokoj	14,20 m ²
- ložnice	18,95 m ²

celkem	50,17 m ²
--------	----------------------

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné družstevní bytové jednotky bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v panelové výstavbě o velikosti 2+1 a 2+k.k. v rozmezí od 40 do 63 m² podlahové plochy v družstevním vlastnictví v panelové výstavbě. V dané lokalitě ulice tř. budovatelů a nejbližším okolí byl shledán dostatečný počet tj. 6 nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek. Je možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,390 mil do 0,600 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

místo - lokalita	výměra /m ² /	cena bytu /v tis.Kč/	cena /1m ² /Kč/
Most, okolí tř. Budovatelů			
Fr. Halase	50	450	9 000
Fr. Malíka	40	390	9 750
marš. Rybalka	63	480	7 620
Jar. Průchy	53	600	11 320
Jos. Ševčíka	40	500	12 500
K. Marxe	40	420	10 500

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu je 10.115,- Kč/m².

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 15 % /bytová jednotka se nachází v užitelném stavu avšak její aktuální stav bude vyžadovat výměnu některých povrchových materiálů, celkově ve mírném podstandardním vybavení jehož míra se snižuje o 15 % jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodeje bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

$$10.115,- \text{ Kč/m}^2 * /1,0 - 0,15/ = 8.598,- \text{ Kč/m}^2.$$

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

$$50,17 \text{ m}^2 * 8.598,- \text{ Kč/m}^2 = 431.362,- \text{ Kč}$$

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů mírně nedosahuje, proto bude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu technicky odhadnutým a stanoveným koeficientem ve výši 0,907.

Potom:

$$431.362,- \text{ Kč} * 0,907 = \underline{\underline{391.245,- \text{ Kč.}}}$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je jediným uživatelem družstevní bytové jednotky č. 003/2932 a současně vlastníkem členského podílu v Bytovém družstvu 265, tř. Budovatelů v k.ú. Most II, obec Most. Proto nebude obvyklá cena uživatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 003/2932 z tohoto důvodu optimalizována /prodej nevětšinového /menšinového/ podílu na uživatelských právech a povinnostech.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o družstevní bytové jednotce č. 003/2932 je možno konstatovat, že na uživatelská práva a povinnosti k družstevní bytové jednotce č. 003/2932 obsažené v obytném domě čp. 2925 až 2932 na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 2925/1 až 2932/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most nejsou mimo toto insolvenční řízení uvaleny žádné další právní závady.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena uživatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 003/2932 obsažené v obytné budově čp. 2925 až 2932 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 4612/1 až 4619/1 v k.ú. Most II, obec a okres Most byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

390.000,- Kč.

tj. slovy: třistadevadesát tisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Most pro k.ú. Most II ze dne 1.6.2018 LV 4780
- informační mapa položení města Most s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu čp. 2925 až 2932/
- kopie katastrální mapy k.ú. Most II v lokalitě obytného domu čp. 2925 až 2932 v M 1:1000
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 2925 až 2932 - nárožní pohled na jižní štít a hlavní uliční fasádu
- 2/ bytová jednotka č. 003/2932 - kuchyně
- 3/ -,,- - obývací pokoj
- 4/ -,,- - ložnice
- 5/ -,,- - koupelna v bytovém jádru
- 6/ -,,- - záchod v bytovém jádru

V Praze 10.6. 2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.18/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.18/18.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolventů CITY TOWER, V.O.S.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 4780

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
"Bytové družstvo 265", tř. Budovatelů, 43401 Most	25006410	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4612/1	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2925, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4612/1				
4613/1	248	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2926, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4613/1				
4614/1	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2927, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4614/1				
4615/1	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2928, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4615/1				
4616/1	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2929, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4616/1				
4617/1	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2930, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4617/1				
4618/1	249	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2931, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4618/1				
4619/1	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Most, č.p. 2932, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4619/1				

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4612/1, Parcela: 4613/1, Parcela: 4614/1, Parcela: 4615/1,
Parcela: 4616/1, Parcela: 4617/1, Parcela: 4618/1, Parcela: 4619/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 4780

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Kupní smlouva V11 535/1997 ze dne 29.10.1996, právní účinky vkladu ke dni 1.4.1997.

POLVZ:364/1997

Z-9000364/1997-508

Pro: "Bytové družstvo 265", tř. Budovatelů, 43401 Most

RČ/IČO: 25006410

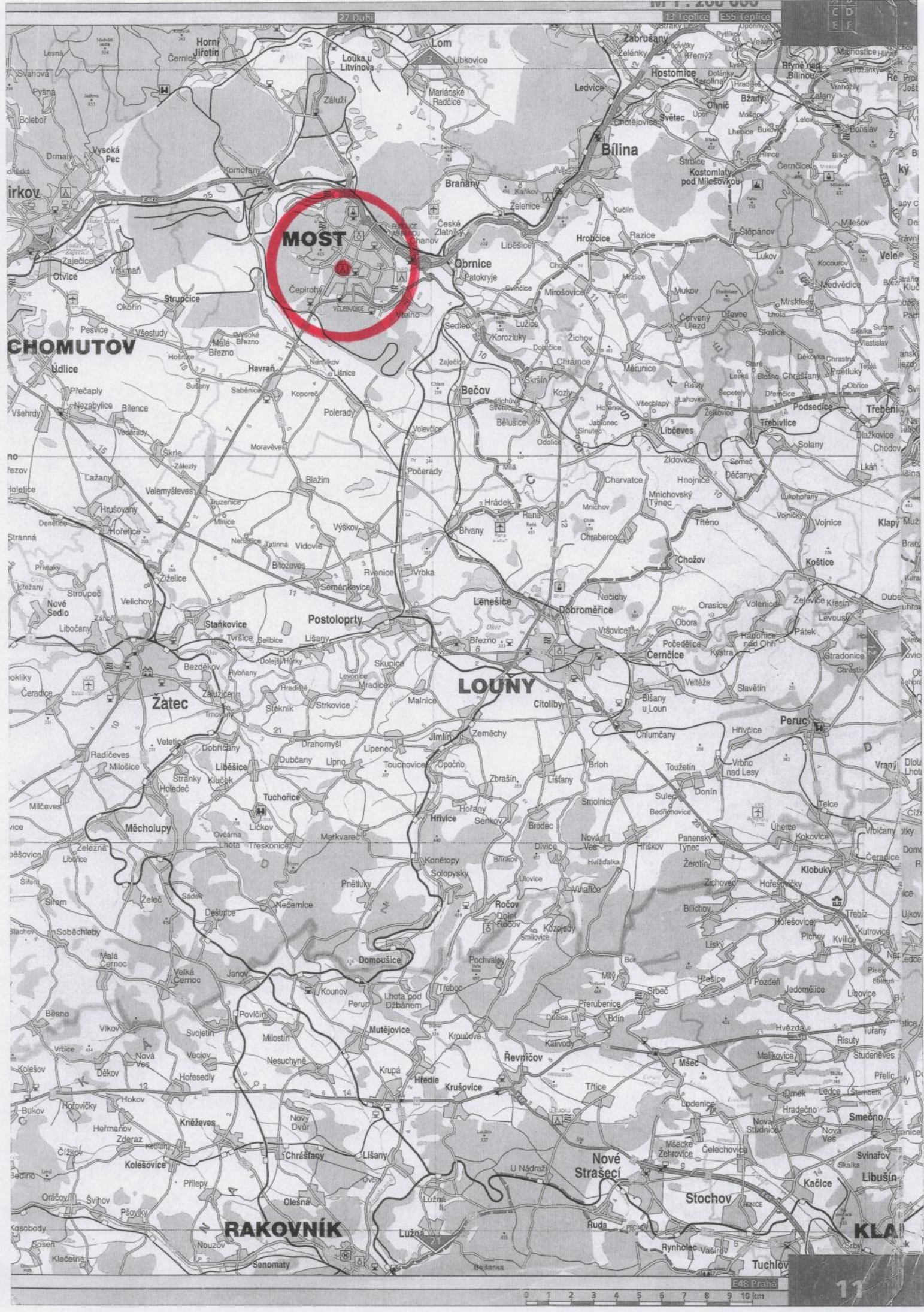
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.06.2018 07:50:32

Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Bytová jednotka v družstevním vlastnictví č. 003/2932 v k.ú. Most II, tř. Budovatelů

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	20	1,00	0,26
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	80	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační pref. jádra	P	3,70	100	0,46	1,70
Součet upravených objemových podílů					90,74
Koeficient vybavení :					0,9074



1



2



3



4



5



6